

**Augsburg - Innenstadt**

# Exklusive Maisonette-Wohnung – vielseitig nutzbar und großzügig geschnitten

**Número da propriedade: 25122124**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 186,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7**

**Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122124	Preço de compra	790.000 EUR
Área	ca. 186,4 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	3		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1978		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	115.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.05.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## O imóvel

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

**Top-Makler Augsburg**

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

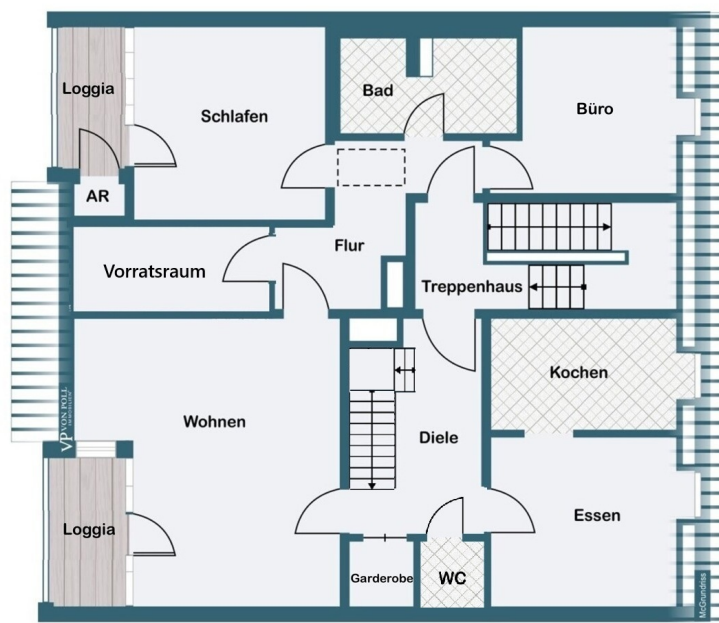
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt

## Plantas dos pisos



3. Obergeschoss



Esta planta não é a escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Uma primeira impressão

In einem Innenhof, ruhig und idyllisch gelegen, befindet sich diese Immobilie in einem gepflegten Wohnensemble.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Platz und Flexibilität. Mit einer großzügigen Wohnfläche, verteilt auf insgesamt sieben Zimmer, ist sie ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnung befindet sich in sehr guter Lage von Augsburg – ruhig, aber dennoch bestens angebunden an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum.

Ein besonderes Highlight: Die Immobilie verfügt über zwei separate Eingänge und kann somit problemlos auch in zwei eigenständige Wohneinheiten geteilt werden – perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial.

**Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Detalhes do equipamento

- ruhige Lage mitten in der Innenstadt
- wohnen über zwei Etagen
- großzügige Raumaufteilung
- separate Garderobe
- Einbauküche
- Gäste WC
- zwei überdachte Loggien
- zwei Eingänge, Nutzung als zwei eigenständige Wohneinheiten möglich
- großer massiver Kellerraum
- zwei gekennzeichnete Plätze für Waschmaschine/Trockner im gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,-- €) ist direkt vom Treppenhaus (trockenen Fußes) erreichbar

**Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch außergewöhnlich ruhiger Lage im Herzen von Augsburg. Sie verbindet auf harmonische Weise urbanes Lebensgefühl mit der Ruhe eines Rückzugsortes – eine seltene Kombination, die Wohnqualität und Lebensstil perfekt vereint.

Direkt vor der Haustür erwartet Sie die ganze Vielfalt des Stadtlebens: Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, charmante Cafés, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in bequemer fußläufiger Entfernung.

Dank der hervorragenden Anbindung an Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten.

Auch die B17 und die Autobahn A8 sind schnell erreichbar und bieten eine ideale Verbindung in Richtung München, Ulm und Landsberg am Lech.

Diese Lage bietet das Beste aus beiden Welten – stilvolles Wohnen in ruhiger Atmosphäre und gleichzeitig die Vorzüge der Innenstadt direkt vor der Tür. Ein Wohnumfeld, das gleichermaßen wertbeständig, komfortabel und begehrt ist.

**Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 115.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 25122124 - 86152 Augsburg - Innenstadt**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)